العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد | Contract Data

رقم سجل العقد:	**20417880574 / 1-0**	Contract No.	نوع العقد:	**جديد**	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	**2026-07-22**	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	**جدة**	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	**2026-07-01**	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	**2027-06-30**	Tenancy End Date
معلق بشرط			**لا**		Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر | Lessor Data

نوع المنظمة:	**التجارية**	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	**شركة البكرية المحدودة**	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	**4030354801**	CR No.	الرقم الموحد	**7008998531**	Unified Number
جهة الإصدار:	**نهضة الثقافة**	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	**2019-05-05**	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر | Lessor Representative Data

الاسم:	**ايمان احمد عثمان العمودي**				Name
الجنسيّة:	**المملكة العربية السعودية**	Nationality			
نوع الهويّة:	**هوية وطنية**	ID Type	رقم الهويّة:	**1000472066**	ID No.
رقم الجوّال:	**+966553007100**	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	**-**	Email
العنوان الوطني:	**جدة, مكة المكرمة**				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
462587996	وكالة شرعية إلكترونية	2024-11-07	2029-09-14		

٤ بيانات المستأجر | Tenant Data

نوع المنظمة:	**التجارية**	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	**شركة عصر التحسين لتقنية المعلومات شركة شخص واحد**	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	**4030056418**	CR No.	الرقم الموحد	**7011270274**	Unified Number
جهة الإصدار:	**-**	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	**1987-02-22**	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر | Tenant Representative Data

Name			سعيد عايض عبدالرحمن القرني		الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيّة:
ID No.	1019980190	رقم الهويّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويّة:
Email	saq9669@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555555271	رقم الجوّال:
National Address			جدة, مكة المكرمة		العنوان الوطني:

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name			شركة البكرية المحدودة		اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address					عنوان منشأة الوساطة العقارية:
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030354801	رقم السّجل التّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name			نورا عبدالله محمد العياد		الممثل النظامي للمنشأة:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيّة:
ID No.	1093114302	رقم الهويّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويّة:
Email	noura@aoaa.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966560059499	رقم الجوّال:

٧ بيانات صكوك التّملك Title Deeds Data

Issuer:	MOJ	جهة الإصدار:	Title Deed No:	418710001161	رقم المستند:
Place of Issue:	الرياض	مكان الإصدار:	Issue Date:	1447-08-17	تاريخ الإصدار:

٨ بيانات العقار Property Data

National Address			الامير سعود الفيصل ابن عبد ا, 3536, 7395, 23433		العنوان الوطني:
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	برج	نوع بناء العقار:
Number of Units	112	عدد الوحدات:	Number of Floors	8	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	10	عدد المواقف:	Number of Elevators	5	عدد المصاعد:

٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة Rental Units Data

Unit Type			مكتب		نوع الوحدة:
Unit No.	مكتب 204	رقم الوحدة:	Floor No.	2	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	88.0	مساحة الوحدة:
Unit direction			-		إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	-	نوع التكييف	Special sign specifiaction	-	مواصفات خاصة باللوحة

Insurance Policy number		رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	**0**	عدد وحدات التكييف
Current meter reading	-	القراءة الحالّية	Electricity meter number	-	رقم عدّاد الكهرباء
Current meter reading	-	القراءة الحالّية	Water meter number	-	رقم عدّاد المياه
Current meter reading	-	القراءة الحالّية	Gas meter number	-	رقم عدّاد الغاز
Furnished	**لا**	مؤثّثة:	Unit finishing	-	تشطيب الوحدة

١٠ النشاط التجاري للمستأجر — Tenant Commercial Activities

Name	**شركة عصر التحسين لتقنية المعلومات شركة شخص واحد**	الاسم التجاري	CR no.	**4030056418**	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	**1987-02-22**	تاريخ السجل التجاري
License Number	-	رقم الرخصة	License Issue Place	-	مكان إصدار الرخصة
Commercial Activities		**Isic**			النشاط التجاري
The tenant can modify the business		**لا**			يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري

الصلاحيات العامة للمستأجر — الصلاحيات العامة للمستأجر

	الصلاحية
١	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.

١١ البيانات الماليَّة — Financial Data

Security Deposit (Not included in total contract amount):		-			مبلغ الضَّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-			مبلغ ازالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-			مبلغ الإشراف الهندسى (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-			مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-			مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	**0.00** ﷼	الأجرة السَّنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	**0.00** ﷼	الأجرة السَّنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	**0.00** ﷼	الأجرة السَّنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)

دورة سداد الايجار	**ربعي**	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	**4**	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	**﷼ 17710.00**	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	**﷼ 9240.00**	VAT on rental value:
الرَّقم المسَلسَل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310364296200003	tin_number	3103642962		
القيمة السَّنوية للإيجار:	**﷼ 61600.00**	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:			**﷼ 70840.00**		Total Contract value

يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الايجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة(بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)

طرق الدفع المعتمدة	**مدى سداد نقدي**	Approved payment methods

١٢ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرَّقم المسَلسَل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	﷼ 15400.00	﷼ 2310.00	﷼ 0.00	﷼ 17710.00	2026-07-01	2026-07-11	1448-01-16	1448-01-26
2	﷼ 15400.00	﷼ 2310.00	﷼ 0.00	﷼ 17710.00	2026-10-01	2026-10-11	1448-04-20	1448-04-30
3	﷼ 15400.00	﷼ 2310.00	﷼ 0.00	﷼ 17710.00	2027-01-01	2027-01-11	1448-07-23	1448-08-03
4	﷼ 15400.00	﷼ 2310.00	﷼ 0.00	﷼ 17710.00	2027-04-01	2027-04-11	1448-10-24	1448-11-04

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٣ التزامات الأطراف — Obligations by Parties

المادة الأولى:

تعدُّ البيانات المحدَّدة في البنود من (1– 12) أعلاه جزءًا لا يتجزأ من هذا العقد ومفسِّرة ومكمِّلة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتَّفق المؤجِّر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدات الإيجاريَّة المحدَّدة بالبند رقم (9) وفقًا للشُّروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقرُّ المستأجر بمعاينته للوحدة/للوحدات الإيجاريَّة، وقبوله للتَّعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنَّها صالحة للاستخدام وفق البند (8) من هذا العقد.

المادة الثالثة: مدَّة الإيجار

1/3 مدَّة هذا العقد (364) يومًا تبدأ من تاريخ 16-01-1448 هـ الموافق 01-07-2026 م، وتنتهي بتاريخ 25-01-1449 هـ الموافق 30-06-2027 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

2/3 تتجدَّد مدَّة عقد الإيجار تلقائيًا لمدة مماثلة، ما لم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (60) يومًا على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد.

3/3 يستثنى من الفقرة (2/3) العقارات في مدينة الرياض وفقاً للمرسوم الملكي رقم (م/73) وتاريخ 2/4/1447هـ، وأي مدن أخرى تحدد بقرار يصدر من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، بحيث تجدد مدة عقد الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم تتحقق إحدى الحالات التالية: أ. إخطار المستأجر للمؤجر من خلال إيجار بعدم رغبته بتجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار. ب. إخطار المؤجر للمستأجر بعدم رغبته بتجديد العقد قبل (60) يوماً من تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار، وبشرط أن يكون سبب عدم الرغبة في التجديد تخلف المستأجر عن السداد، أو وجود عيوب هيكلية في الوحدة الإيجارية تؤثر على سلامتها وسلامة المستخدمين وفق تقرير فني من الجهة الحكومية المختصة نظاماً، أو أي حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها، على أن ينتهي العمل بهذا الاستثناء بعد مضي خمس سنوات من تاريخ نفاذ المرسوم الملكي المشار إليه أعلاه.

المادة الرابعة: الأجرة

1/4 إجمالي قيمة العقد (70840.00 ﷼) ريالًا سعوديًا، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجِّر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (12) من هذا العقد.

2/4 اتفق الطرفان على منح المستأجر مهلة لسداد الدفعة المستحقة حسب جدول سداد الدفعات الموضّح في البند رقم (12) من هذا العقد، قبل اتخاذ أي إجراءات بموجب المادة الخامسة عشر من هذا العقد، وفقاً للأحكام التالية:

1/2/4 إذا كانت دورة سداد الأجرة كل (180) مئة وثمانون يوماً أو تزيد عنها فتكون مهلة السداد مدة (30) ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاق الدفعة.

2/2/4 إذا كانت دورة سداد الأجرة أقل من (180) مئة وثمانون يومًا فتكون مهلة السداد (15) خمسة عشر يومًا من تاريخ استحقاق الدفعة.

3/4 يلتزم المستأجر بالسداد حسب وسيلة الدفع المحددة في البند رقم (11) من هذ العقد، ويلتزم بإثبات ذلك من خلال إيجار، ولا يعتد بأي إثبات خلاف ذلك.

4/4 يحق للمؤجر تعديل قيمة الإيجار الإجمالية عند تجديد العقد بشرط إخطار المستأجر بقيمة الإيجار الجديدة قبل مدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ انتهاء مدة العقد، وفي حال عدم الإخطار تبقى قيمة الإيجار كما هو دون تغيير، ويستثنى من ذلك العقارات في مدينة الرياض وفقاً للمرسوم الملكي رقم (م/73) وتاريخ 2/4/1447هـ، وأي مدن أخرى تحدد بقرار يصدر من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، فلا يحق للمؤجر زيادة قيمة الإيجار الإجمالية، على أن ينتهي العمل بهذا الاستثناء بعد مضي خمس سنوات من تاريخ نفاذ المرسوم الملكي.

المادة الخامسة: التزامات المستأجر

1/5 يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار في المواعيد المتفق عليها من خلال إحدى وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة في إيجار المنصوص عليها في البند رقم (11).

2/5 يلتزم المستأجر باستخدام الوحدات الإيجاريَّة للغرض المخصَّص لها وهو التجاري، وفق الاستعمال المعتاد لها وطبقًا للعرف واللأنظمة ذات العلاقة في المملكة العربيَّة السعوديَّة.

3/5 يلتزم المستأجر بعدم تأجير الوحدات الإيجاريَّة أو جزء منها من الباطن إذا كان لا يحقُّ له ذلك حسب صلاحيات المستأجر المنصوص عليها في البند رقم (10) من هذا العقد.

4/5 لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجّر من إجراء التَّرميمات المستعجلة التي تكون ضروريَّة لحفظ الوحدات الإيجاريَّة، على أن يقدِّم المؤجّر ما يثبت الحاجة لهذا الإجراء بتقرير من مقيم معتمد.

5/5 يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجاريَّة للمؤجّر عند انتهاء هذا العقد ، وفقاً للمادة السابعة، بالحالة التي تسلَّمها المستأجر، ما لم يكن هناك تعديلات تمت بموافقة المؤجر.

6/5 يلتزم المستأجر بعدم إزالة التَّحسينات، أو أعمال الديكور الثَّابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أي إضافات مقامة على الوحدات الإيجاريَّة، أو القيام بأيّ إجراء يترتَّب عليه تعديل على الوحدات الإيجاريَّة، قبل الحصول على موافقة المؤجّر أو وكيله من خلال إيجار، ما لم يكن له الصلاحية في ذلك حسب الصلاحيات الممنوحة له بموجب هذا العقد وفقا للبند رقم (10).

7/5 يلتزم المستأجر بدفع فواتير الكهرباء والمياه والغاز المتعلِّقة بالوحدات الإيجاريَّة ويوافق على نقلها باسمه طوال فترة سريان هذا العقد أو بدفع مبلغٍ ثابتٍ بشكل دوريّ للمؤجّر مقابل هذه الخدمات، وفقًا لما يتَّفق عليه الطَّرفان في البند رقم (11).

8/5 يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء المشتركة التَّابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجاريَّة المؤجّرة، وأن يستعملها استعمالًا صالحًا.

9/5 عدا ماذكرفي الفقرة (1) من المادة السادسة من العقد يلتزم المستأجر بالقيام بجميع تكاليف الصِّيانة الاستهلاكية المعتادة المترتّبة على الانتفاع بالوحدات الإيجاريَّة.

10/5 يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (10) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (30) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

11/5 يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.

12/5 يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات وردهات العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.

13/5 يلتزم المستأجر بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية، ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر في الوحدة الإيجارية والعقار.

14/5 يلتزم المستأجر بإلغاء رخصة البلدية الخاصة بالوحدة الإيجارية عند انتهاء أو انهاء العقد.

15/5 يلتزم المستأجر بمواعيد فتح وإغلاق الوحدة الإيجارية الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) والمعمول بها في المركز التجاري وفي حال إغلاق الوحدة الإيجارية فيلتزم المستأجر بتشغيل الإضاءة في الواجهة الأمامية ونوافذ العرض طوال ساعات عمل المركز التجاري.

16/5 يلتزم المستأجر بالأوقات والمواعيد الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) لعمليات التحميل والتفريغ.

17/5 يلتزم المستأجر بعزل أرضية الوحدة الإيجارية حسب المواصفات الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) وذلك في حال استخدامها كدورات مياه أو مطعم أو لأي نشاط يستلزم استخدام الماء والصرف الصحي.

المادة السادسة: التزامات المؤجّر

1/6 يلتزم المؤجّر بمسؤوليّته أثناء مدَّة الإيجار عن أعمال صيانة الأجزاء والخدمات المشتركة التَّابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجاريَّة المؤجّرة، وإصلاح أيّ عطلٍ أو خللٍ يؤثِّر على استعمالها أو الحصول على المنفعة منها، إضافة إلى مسؤوليته عن إصلاح ما يؤثر على سلامة المبنى، أو ما كان سببه غير ظاهر للمستأجر حال الاستئجار، وهي على سبيل المثال لا الحصر:

1/1/6 تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف، ما لم يكن السَّبب في ذلك خللًا في أنابيب الماء خارج العقار، أو سوء الاستعمال من المستأجر.

2/1/6 هبوط في الأسقف أو الأرضيات أوالتَّصدُّعات الجوهريَّة في البناء، والتي تؤثِّر على سلامة المبنى ما لم يكن المستأجر سببًا في ذلك.

3/1/6 خدمات الكهرباء والمياه، والمصاعد إن وجدت، وتقديم خدمات النظافة، وغير ذلك من الخدمات المشتركة بين الوحدات العقارية .

4/1/6 صيانة الأجهزة والأدوات الواردة في البند رقم (9) من العقد.

2/6 في حال عدم التزام المؤجر بالقيام بالصيانة اللازمة الواردة في الفقرة (1/6) من هذه المادة خلال خمسة أيام عمل، فيجوز للمستأجر التقدم لإيجار بتقرير فني من مقيم معتمد يثبت الحاجة لذلك، ويحق له القيام بالإصلاحات اللازمة على حساب المؤجر والرجوع عليه وفق التقرير الفني.

3/6 يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.

4/6 يلتزم المؤجر بمسؤوليته عن صحة بيانات قراءة عداد الخدمات العامة كالمياه، والكهرباء وأي بيانات مرتبطة بها، سواء وردت في العقد أو في طلب نقل عداد الخدمة من المؤجر للمستأجر، كما يتحمل أي تكاليف أو أضرار نتيجة الإدخال الخاطئ لأي من هذه البيانات .

5/6 يلتزم المؤجّر بما قد يُفرض من رسوم خدمات على الوحدات الإيجاريَّة من قِبَل الجهات المختصَّة، باستثناء ماورد في البند رقم (11).

المادة السابعة: الاستلام والتسليم

1/7 يلتزم الطرفان بإتمام إجراءات استلام وتسليم الوحدة الإيجارية، حسب النماذج المعتمدة من إيجار ووفقًا لإجراءاتها واشتراطاتها، كما يجوز لهما تحديد طرف ثالث من خلال إيجار يشرف على هذه العملية؛ كما يحق لأي من طرفي العقد التقدم لإيجار بطلب مقيم معتمد لإتمام إجراءات الاستلام والتسليم. كما يقر الطرفان بأنه لا يُعتد بأي إجراء للاستلام والتسليم يتم بخلاف ذلك.

2/7 اتفق الطرفان على أن أي تقارير أو بيانات يُعدها الطرف الثالث المشار إليه في الفقرة السابقة من هذه المادة- فيما يخص تنظيم عملية الاستلام والتسليم وإثباتها، منتجة لآثارها القانونية وملزمة للطرفين، ولا يجوز الاعتراض عليها إلا أمام الجهات المختصة لتسوية هذه النزاعات.

3/7 يلتزم الطرفان بالموافقة على إجراءات الاستلام والتسليم ومايرتبط بها من نماذج خلال المدة المحددة في طلب الموافقة على استكمال هذه الإجراءات، ويُقر الطرفان بأن مضي هذه المدة دون موافقة أي منهما يُعد إقرارًا بإتمام هذه الإجراءات وبالوثائق المرتبطة بها.

المادة الثامنة: مبلغ الضمان

1/8 اتفق الطرفان على الالتزام بنسبة أو مبلغ الضمان المتفق عليه، كما يوافق الطرفان على تفويض إيجار، أو أي جهة أخرى تخولها، باستلام مبلغ الضمان وحفظه لديها.

2/8 يجب إعادة مبلغ الضمان -إن وجد- للمستأجر خلال (30) يومًا من إخلاء الوحدة الإيجارية، وإتمام إجراءات الاستلام والتسليم المشار إليها في المادة السابعة من هذا العقد، وذلك بعد خصم أي مستحقات ترتبت عليه نتيجة وجود أي أضرار أو تلفيات أحدثها المستأجر بالوحدة الإيجارية، وفي هذه الحالة يتم خصم قيمة هذه المبالغ أو تكاليف إصلاح التلفيات من مبلغ الضمان المدفوع ويُرد الباقي -إن وجد- للمستأجر.

المادة التاسعة : أحكام عامة

1/9 يلتزم المؤجر أمام إيجار بسداد المقابل المالي لتوثيق العقد، ولايعفيه من ذلك وجود اتفاق مع المستأجر على تحميل المستأجر قيمة المقابل المالي.

2/9 في حال انتقال ملكيّة العقار أو الوحدات الإيجاريَّة لمالك آخر، أو تغيّر مالك منفعة التأجير لأي سبب، فإن هذا العقد ينتقل بكامل حقوقه والتزاماته إلى المالك الجديد، ولاينقضي أو يُفسخ إلا بموجب أحكام هذا العقد.

3/9 فوّض الطرفان إيجار بتعديل بيانات العقد في حال انتقال ملكيّة العقار أو الوحدات الإيجاريَّة لمالك آخر، أو تغيّر مالك منفعة التأجير لأي سبب، أو في حال طرأ أي تغييرات أو تحديثات على بيانات طرفي العقد أو ممثليهما المسجلة بالجهات الرسمية ذات العلاقة.

4/9 تُوثَّق تقارير المقيّم المعتمد - إن وجدت- في إيجار.

المادة العاشرة : فسخ العقد

1/10 إذا تأخر المستأجر في سداد الدفعة الإيجارية المستحقة (15) أو (30) يوماً بعد انتهاء مهلة السداد الممنوحة له وفق المادة الرابعة في هذا العقد، فيحقُّ للمؤجر فسخ هذا العقد من خلال إيجار، ما لم يتَّفق الطَّرفان على تحديد مهلة أخرى للسداد من خلال إيجار.

2/10 يحق للطرف المتضرر فسخ العقد بناءً على حكم يصدر من الجهة القضائية المختصة، إذا أخلّ المؤجّر أو المستأجر بأيّ من التزاماتهما النّاشئة عن هذا العقد، ولم يلتزم الطَّرف المخل بأداء التزاماته، أو إزالة الضَّرر النّاشئ بسببه، خلال (30) ثلاثين يومًا من تاريخ إخلاله بالإلتزام، بموجب إشعار يوجهه من خلال إيجار، وتعد الحالات التالية الواردة على سبيل المثال، لا الحصر:

1/2/10 إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجاريَّة أو جزء منها من الباطن إن كان لا يحقُّ له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (10) من هذا العقد.

2/2/10 إذا استخدم المستأجر أو سمح للآخرين باستخدام الوحدات الإيجاريَّة في أنشطة غير مشروعة أو لا أخلاقيَّة.

3/10 ينفسخ العقد عن طريق إيجار بتحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

1/3/10 ثبوت أن العقار آيل للسُّقوط بموجب تقريرٍ معتمد من الدفاع المدني أو الجهات الحكوميَّة المختصَّة.

2/3/10 إذا اقتضت قرارات حكوميَّة تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذُّر استخدام الوحدات الإيجاريَّة.

3/3/10 قيام الدولة بتملُّك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذَّر استخدام الوحدات الإيجاريَّة.

4/3/10 فسخ العقد بسبب حالة قوة قاهرة بموجب حكم قضائي صادر من الجهة القضائية المختصة.

6/3/10 إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرِّض سلامة العقار للخطر على نحو لا يمكن معه إعادته إلى حالته الأصليَّة، أو إذا تسبَّب في حدوث ضرر بالعقار عمدًا، أو بسبب إهماله الجسيم في اتِّخاذ التَّدابير الاحتياطيَّة الصَّحيحة، أو إذا سمح للآخرين بالتَّسبُّب في هذا الضَّرر، وذلك وفق تقرير فني من الخبير.

7/3/10 إذا استخدم المستأجر العقار في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجير العقار من أجله، أو إذا استخدم العقار على نحو يخالف اللَّوائح التَّنظيميَّة المتعلِّقة بتخطيط وبناء واستخدام الأراضي، وذلك بناءً على تقرير أو نموذج إثبات حالة يقدم من الوسيط العقاري محرر العقد/ المقيم المعتمد، ويتم توثيقه من خلال إيجار.

المادة الحادية عشرة: انتهاء العقد

ينتهي هذا العقد في الأحوال الآتية:

1/11 انتهاء مدة العقد الواردة في المادة الثالثة من هذا العقد.

2/11 في حال اتفاق الطرفين على إنهاء العقد من خلال إيجار.

3/11 في حال فسخ العقد وفق أحكام المادة العاشرة من هذا العقد.

المادة الثانية عشرة: آثار انتهاء العقد

1/12 للمؤجر مطالبة المستأجر بإخلاء وتسليم الوحدات الإيجاريَّة ومطالبته بسداد قيمة المبالغ المستحقة من تاريخ انتهاء العقد.

2/12 مع مراعاة أحكام المادة الثامنة من هذا العقد، للمستأجر الحق في المطالبة بإعادة مبلغ الضمان.

3/12 يلتزم المؤجّر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدَّة المتبقيَّة، في حال إنهاء العقد باتفاق الطرفين،أو فسخه.

4/12 تقوم إيجار بإشعار المستأجر بإخلاء العقار قبل انتهاء العقد بـ (60) يوم، وإذا تخلف المستأجر عن تسليم الوحدة الإيجارية دون وجه حق؛ كان مُلزمًا أن يدفع للمؤجّر مبلغًا وقدره (3000.00 ﷼) كأجرة يوميَّة، على أن تتم إجراءات الاستلام والتسليم وفق ما أشارت له المادة السابعة من العقد.

5/12 في حال انتهاء هذا العقد ، يحل المؤجر محل المستأجر في العقود التي أبرمها المستأجر من الباطن مع الغير.

المادة الثالثة عشرة: تكاليف تسوية الخلافات

يلتزم الطرف المخل بدفع جميع المصروفات والأتعاب النَّاشئة نتيجة إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا العقد.

المادة الرابعة عشرة: سريان العقد

1/14 يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزمًا للطَّرفين، ويتمُّ تجديده وفق ما نصَّت عليه المادَّة الثَّالثة من هذا العقد.

2/14 لا يؤثِّر سقوط أيّ حكم أو نصٍّ في هذا العقد على سريان باقي الأحكام والشُّروط المنصوص عليها، إلَّا إذا كان الحكم أو الشَّرط السَّاقط مرتبطًا ارتباطًا مباشرًا لا يقبل التَّجزئة بالأحكام أو الشُّروط النَّافذة في هذا العقد.

المادة الخامسة عشرة: القانون الحاكم وتسوية المنازعات

1/15 يخضع العقد ويُفسّر وفقًا للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربيَّة السعوديَّة.

2/15 يعد هذا العقد سنداً تنفيذياً،ويلتزم الطرفان بأن الحقوق والالتزامات التي ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة التنفيذ هي ما يلي:

1/2/15 سداد الدفعات الإيجارية المستحقة متضمنة أجرة الكهرباء والمياه الدورية المتفق عليها في البند رقم (11) من هذا العقد.

2/2/15 إخلاء العقار بعد انتهاء المدة الإيجارية وفق المادة الثالثة من هذا العقد.

3/2/15 مبلغ الأجرة اليومية الوارد في الفقرة (4) من المادة الثانية عشر من هذا العقد.

4/2/15 إخلاء العقار عند انتهاء العقد لأي سبب كان.

3/15 فيما عدا الحقوق والالتزامات القابلة للتنفيذ الواردة في الفقرة (2) من هذه المادة، والتي ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة التنفيذ وفقًا لنظام التنفيذ، فإن كل نزاع أو خلاف ينشأ عن هذا العقد أو يتعلق به بأي صورة من الصور، يتم الفصل فيه عن طريق الجهة القضائية المختصة في المملكة العربيَّة السعوديَّة.

المادة السادسة عشرة: الإشعارات والمراسلات

1/16 أي تصرفات تصدر لأي غرض بناءً على إرادة الطرفين أو أحدهما وذات علاقة بهذا العقد لن تكون منتجة لآثارها القانونية والشرعية إلا إذا تمّت بواسطة الخدمات أو الوسائل أو النماذج التي تعتمدها إيجار لهذا الغرض ووفقًا لاشتراطاتها ومتطلباتها وباللغة العربية، ويسري ذلك على جميع الإشعارات والإخطارات والمراسلات والمكاتبات والتبليغات التي يوجّهها أحد الطَّرفين للآخر أو للجهات الحكوميَّة أو القضائيَّة، حيث لن تكون منتجة لآثارها إلا إذا تمّت وفقًا لذلك.

2/16 بما لا يتعارض مع المادة 16/1 أعلاه، يحق للطرفين -في حال عدم توفّر الخدمات اللازمة لتوثيق تصرفاتهم عبر إيجار- استخدام أي وسيلة أخرى، كما لهما وفقًا لذلك توجيه الإشعارات والإخطارات وغيرها مما هو مذكور في المادة التاسعة، بواسطة العنوان الوطني أو بالبريد المسجَّل أو الممتاز أو الفاكس أو عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني، أو عن طريق التَّسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو بأيّ وسيلة نظاميَّة معتبرة.

3/16 اتفق الطرفان على أن الإشعارات والإنذارات التي تصدر عن إيجار وتكون موجهة لأي منهما، أو ماتصدره إيجار تلقائيًا ويكون معبراً عن إرادة أي منهما كإشعارات الفواتير وإنذارات السداد ونحو ذلك من الإشعارات، ستكون منتجة لآثارها القانونية والقضائية.

المادة السابعة عشرة: نسخ العقد

حُرِّر هذا العقد كنسخة إلكترونيَّة متطابقة لكلٍّ من الوسيط العقاري والمؤجّر والمستأجر، وموقَّعة إلكترونيًّا من طرفي العقد. وقد تسلَّم كل طرف نسخته إلكترونيًّا للعمل بموجبها. كما اتفق الطرفان على أن لإيجار تبادل بيانات هذا العقد وسجل المعاملات المالية وغيرها الناتجة عن تنفيذه، وذلك مع الجهات ذات العلاقة، ووكالات التَّصنيف، والجهات المختصَّة بالمعلومات الائتمانيَّة، كما لها وفقًا لذلك نشر وعرض البيانات التي تقيّم السلوك الإيجاري للطرفين في تنفيذ التزامات هذا العقد.

المادة السادسة عشرة: شروط إضافية

لا توجد.

الملحق Appendix

يوضح الجدول التَّالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

التوضيح	الحقل	رقمالبند
-	إيجار	الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار.
-	المقيّم المعتمد	شخص ذو خبرة فنية يقوم بتقديم الرأي الفني للوحدة العقارية، ويكون معتمد من الجهة المختصة.
-	الجهة القضائية المختصة	التحكيم العقاري السعودي أو المحكمة المختصة في أنظمة العدل بالمملكة العربيَّة السعوديَّة
-	الجهة المختصة	تعني حكومة المملكة العربية السعودية وأي وزارة أو إدارة أو قسم سياسي أو هيئة أو وكالة أو شركة أو قسم حكومي بقدر ما تمارس أي من هذه الكيانات وظائف حكومية أو وظائف أو صلاحيات أو مسؤوليات أخرى مفوضة ؛
١	نوع العقد	يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي: ١. جديد. ٢. مُجدَّد
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطَّرفين.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا ال ّطرفين .
١	تاريخ بداية الإيجار	هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية.
١	الشرط المعلق عليه التعاقد	وهو الشرط المتفق علية الطرفين والذي بتحققه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد ساريًا الا بتحققه.
٢	المؤ ّجر	قد يكون المؤ ّجر فر ّدا، أو مؤ ّسسة، أو شركة.
٢	المؤ ّجر	المؤ ّجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إ ّما أن يكون ممثلا بنفسه. ٢. وإ ّما أن يكون وكي ّلا بموجب وكالة شرعية. ٣. وإ ّما أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.
٢	نوع الهوية	الهوية إما أن تكون: ١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فر ّدا، أو مؤ ّسسة، أو شركة.
٣	ُممثل المستأجر	ممثل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إ ّما أن يكون المستأجر نفسه)بمعنى أ ّن المستأجر ممثل بنفسه(. ٢. صاحب المنشأة. ٣. الممثل عن المنشأة.
٣	نوع الهوية	١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. ٣. أخرى.
٦	العقار	وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجاريه
٦	نوع بناء العقار	يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي: ١. برج. ٢. مجمع. ٣. مجمع تجاري. ٤. عمارة. ٥. فله
٦	نوع استخدام العقار	يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي: ١. تجاري.

التوضيح	الحقل	رقمالبند
		٢. تجاري سكني.
٧	نوع الوحدة	يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي: ١. معرض. ٢. مستودع. ٣. كشك. ٤. محل. ٥. عمارة. ٦. برج. ٧. شقة. ٨. دور. ٩. فلة. ١٠. أخرى.
٧	مواصفات خاصة باللوحة	هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية للمستأجر.
٩	رقم الوحدة	يوضح هذا الحقل رقم الوحدة الإيجارية المسجل لدى إيجار .
٧	عمر الوحدة	يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحدة الإيجارية بالسنوات .
١٠	أجرة ال ّسعي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترّتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ ال ّضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إزالة المخلفات	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخالفات المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إشراف هندسي	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترّتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية	وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحدة الإيجارية لاستغلالها تجاريا حسب النشاط المتفق علية.
١٠	مبلغ العربون	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترّتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للكهرباء	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للغاز	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز الشهرية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للمياه و الصرف الصحي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترّتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيّاً مع دفعات الإيجار.
١٠	الخدمات العامة	يوضح هذا الحقل قيمة الإيجار السنوية المتفق عليها بين المؤ ّجر والمستأجر. ١. النظافة. ٢. التشغيل. ٣. الأمن والحراسة. ٤. التسويق. ٥. الصيانة. ٦. المواقف. ٧. الرسوم الإدارية. ٨. أخرى.
١٠	دورة سداد الإيجار	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدفعات، وتكون إحدى ما يلي: ١. شهري. ٢. ربع سنوي. ٣. نصف سنوي. ٤. سنوي.
١٠	عدد دفعات الإيجار	يوضح هذا الحقل عدد الدفعات الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سدادالإيجار المختارة.
١٠	دفعة الإيجار الأولى	يوضح هذا الحقل مقدار دفعة الإيجار الأولى الواجب سدادها.
١٠	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة الماليّة الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمّن ما يلي ١. القيمة السّنوية للإيجار، مضروبة في مدّة الإيجار. ٢. الأجرة السّنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٣. الأجرة السّنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.

التوضيح	الحقل	رقمالبند
		٤. الأجرة السَّنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدَّة الإيجار. ٥. الأجرة السَّنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدَّة الإيجار.
١٢	الجهات المختصة	وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية.
١٢	السنة الإيجارية	هي 365 يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى.
١٣	منشأة تجارية	مؤسسة فردية ، شركة.